

Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario
Ciudad y Condado de San Francisco



London N. Breed
Alcaldesa

Daniel Adams
Director Interino

Moratorias temporales de los desalojos residenciales

Reglas y reglamentaciones para inquilinos y propietarios

Actualizado el 22 de abril de 2020

SUSPENSIÓN DE DESALOJOS: El 23 de marzo de 2020, la alcaldesa ordenó que ningún propietario puede tratar de recuperar la posesión de una vivienda a menos que sea por motivos de violencia, amenazas de violencia, o cuestiones de salud y seguridad. La Orden vence el 22 de mayo de 2020 (la “fecha de vencimiento”), a menos que la alcaldesa extienda aún más la fecha de vencimiento. Esta regla estará vigente por dos meses después de la fecha de vencimiento. Si un propietario desea enviar un aviso de desalojo al inquilino para que desocupe la vivienda una vez que esta regla ya no esté vigente, debe incluir el Formulario 1010 (Aviso al inquilino con respecto a la existencia de una moratoria temporal del desalojo debido al COVID-19) preparado por la Junta del Control de Rentas de San Francisco. Puede encontrar el formulario en el sitio web de la Junta del Control de Rentas (<https://sfrb.org/la-junta-del-control-de-rentas>). A continuación, se incluyen reglas adicionales para el aviso de tres días en caso de que no se pague el alquiler.

NUEVAS REGLAS EN CASO DE QUE NO SE PAGUE EL ALQUILER: La Orden del 23 de marzo establece que no existe motivo legítimo (“causa justa”) para desalojar a un inquilino que no ha pagado el alquiler como resultado del impacto económico de la crisis del COVID-19, con respecto a la falta de pago entre el 13 de marzo de 2020 y la fecha de vencimiento (actualmente 22 de mayo de 2020), hasta seis meses con posterioridad a la fecha de vencimiento (actualmente 22 de noviembre de 2020). Si la alcaldesa extiende aún más la fecha de vencimiento, también se extenderá la vigencia de estas Reglas y Reglamentaciones. Estas protecciones contra el desalojo no se pueden suspender, por lo que las renunciaciones escritas o verbales a las mismas por parte del inquilino no tendrán validez. Sin embargo, los propietarios pueden dar a los inquilinos un plazo mayor para cumplir con estas reglas y pueden permitir más de seis meses después de la fecha de vencimiento para que los inquilinos actualicen los pagos en mora del alquiler.

A. NOTIFICACIÓN

EL INQUILINO DEBE PRESENTAR UNA NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO DE QUE NO PUEDE PAGAR EL ALQUILER DEBIDO AL IMPACTO ECONÓMICO DEL COVID-19 CADA VEZ QUE EL INQUILINO NO PAGUE EL ALQUILER, EN UN PLAZO DE UN MES DESPUÉS DE LA FECHA EN QUE SE DEBERÍA HABER PAGADO EL ALQUILER.

- El inquilino **DEBE** presentar una notificación, **INCLUSO** si el propietario no ha reclamado el pago, por **CADA** pago del alquiler que no haya hecho antes de la fecha de vencimiento de la Orden.
- Se recomienda, aunque no es obligatorio, que el inquilino presente una notificación por escrito.
- El inquilino debe presentar la notificación al propietario, o a la persona que actúe habitualmente en representación del propietario, con respecto al cobro del alquiler (por ejemplo, un administrador de propiedades). La notificación debe entregarse dentro del **MES POSTERIOR** a la fecha en que se debe pagar el alquiler. La fecha de pago del alquiler se considera como la fecha mensual que han establecido las partes habitualmente. Por ejemplo, si el contrato de alquiler indica que el alquiler debe pagarse el primer día de cada mes, pero la costumbre desde tiempo atrás ha sido que se pague el séptimo día del mes, entonces el séptimo día del mes se considera como la fecha de pago del alquiler.
- Junto con la notificación, el inquilino puede proporcionar documentación del impacto económico.
- El propietario puede postergar o suspender el plazo para recibir notificación.

B. DOCUMENTACIÓN

EL INQUILINO DEBE PROPORCIONAR AL PROPIETARIO DOCUMENTACIÓN EN RESPALDO DE SU RECLAMO DE QUE DEBIDO AL IMPACTO ECONÓMICO DEL COVID-19 EL INQUILINO NO PUDO PAGAR EL ALQUILER, DENTRO DE UNA SEMANA DESPUÉS DEL PLAZO PARA PRESENTAR LA NOTIFICACIÓN.

- El inquilino puede cumplir este requisito mediante una carta, correo electrónico u otro tipo de comunicación escrita por parte del inquilino que explique el impacto económico que está experimentando. La explicación debe poder verificarse de forma objetiva y debe enfocarse en la pérdida considerable de ingresos del hogar. **NO** se requiere documentación de terceros para cumplir con este paso y queda a criterio exclusivo del inquilino proporcionarla, pero los inquilinos pueden presentar tales documentos, si deciden hacerlo y si están disponibles, como una carta de su empleador, comprobante de la solicitud del Seguro de Desempleo u otros documentos pertinentes. Esta documentación y otros documentos conservados por el inquilino pueden utilizarse para la defensa afirmativa del inquilino en caso de que el propietario presente una acción legal para el desalojo.
- El inquilino puede proporcionar documentación del impacto económico junto con la notificación. Si el inquilino proporciona la notificación por escrito y explica el impacto económico que experimenta tal como se indica anteriormente, entonces se considerará que tal notificación y documentación cumplen con los requisitos de las Reglas A y B.

- “Impactos económicos” se refiere a la pérdida considerable de los ingresos del hogar debido al cierre de un negocio, la pérdida de horas de trabajo remuneradas o salarios, suspensiones o aumento en los gastos en relación con el COVID-19.
- Tal como se señaló anteriormente, el inquilino debe proporcionar documentación cada vez que no pague el alquiler antes de la fecha de vencimiento.
- Si el inquilino ha proporcionado documentación tal como se indica anteriormente, entonces para los fines del desalojo, el alquiler no será pagadero hasta seis meses después de la fecha de vencimiento de la Orden (actualmente 22 de noviembre de 2020). El inquilino debe pagar antes si puede hacerlo, y si el inquilino no ha pagado dentro de un mes después del plazo previsto para la presentación de documentación, el propietario debe enviar al inquilino un recordatorio escrito de la postergación inicial y las partes deben comenzar a negociar un plan de pagos, tal como se indica a continuación (Regla C).
- El propietario puede postergar o suspender los plazos para la presentación de documentación o el pago no realizado del alquiler.

C. PLAN DE PAGOS DE SEIS MESES

- Un plan de pagos puede suspender parte de lo que adeuda el inquilino, y puede otorgar al inquilino un plazo adicional para pagar más allá de los requisitos mínimos de la Orden. Si las partes no acuerdan un plan de pagos, entonces, en virtud de la Orden, el propietario puede tener causa justa para desalojar al inquilino en base a los importes no pagados en el momento en que tales importes son pagaderos, es decir, no antes de los seis meses posteriores a la fecha de vencimiento de la Orden (actualmente 22 de noviembre).
- El propietario debe enviar al inquilino un recordatorio escrito de la postergación inicial y las partes deben comenzar a negociar un plan de pagos por cada pago del alquiler en mora tal como se indica en la Regla B y en el punto anterior.
- El propietario deberá aplicar los pagos de acuerdo con el momento de pago de la deuda en virtud de estas reglas. Por ejemplo, si el inquilino no ha realizado el pago del alquiler de abril y ha cumplido con los requisitos de notificación y documentación, entonces tal alquiler en mora se debe pagar a partir del 22 de noviembre de 2020.
Así, si el alquiler se debe pagar el primer día del mes, un pago recibido el 1 de mayo se aplicará al alquiler de mayo. El propietario no puede aplicar el pago al alquiler de abril y alegar que el alquiler de mayo aún no se ha pagado.
- El propietario no podrá condicionar un plan de pagos a cambios en los términos del contrato de alquiler.
- El propietario puede proporcionar al inquilino un plazo adicional en virtud de un plan de pagos. Sin embargo, si el inquilino no cumple con el plan de pagos antes del plazo de seis meses, esto no constituye causa justa para el desalojo. De forma similar, el propietario puede solicitar documentación de seguimiento de la incapacidad de pago del inquilino durante el período de seis meses para fundamentar las negociaciones con el inquilino, pero si el inquilino no responde a una solicitud de seguimiento de documentación, esto no constituye causa justa para el desalojo.

D. APLICACIÓN

- Estas reglas se aplican a todas las viviendas que están sujetas a la Ordenanza del Control de Rentas (incluidas las casas unifamiliares y las viviendas construidas después del 1979), así como viviendas cuyo alquiler está controlado o regulado por la Ciudad (incluidas las viviendas privadas reguladas por la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario [*Mayor's Office of Housing and Community Development*] o por el Departamento de las Personas sin Hogar y Vivienda de Apoyo [*Department of Homelessness and Supportive Housing*]).
- Estas reglas se aplican a los pagos que el inquilino puede adeudar al propietario, incluidos los pagos en virtud de estipulaciones/planes de pago existentes para alquileres en mora, e incluyen los recargos por pago fuera de término, el depósito de seguridad, intereses o importes similares que un propietario puede estar autorizado a cobrar debido al retraso o falta de pago en virtud de los términos expuestos del contrato de alquiler. Se recomienda encarecidamente a los propietarios que no apliquen los recargos por pago fuera de término y los intereses por la falta de pago del alquiler debido a los impactos económicos del COVID-19.
- Como se utiliza en el presente, el término “propietario” incluye, entre otros, a los inquilinos maestros o cualquier persona con derecho a recuperar la posesión de una vivienda. El término “inquilino” incluye a los inquilinos maestros, un subinquilino o cualquier otra persona que tenga derecho a la posesión de una vivienda, en todo o en parte.
- Independientemente de la Sección 37.9(b) del Código Administrativo, si un propietario reside en la misma vivienda que su inquilino, y el propietario intenta desalojarlo por falta de pago del alquiler, se presumirá (con posibilidad de refutación) que el desalojo se debe a la falta de pago y el desalojo estará sujeto a estas reglas, a menos que y hasta que el propietario pueda demostrar un motivo alternativo, que no sea un pretexto, para recuperar la posesión (por ejemplo, entregar la vivienda a un nuevo inquilino en virtud de un acuerdo celebrado anteriormente, un acuerdo celebrado anteriormente para entregar el lugar vacío a un nuevo propietario, renovaciones planificadas).

Información y recursos

Para obtener asistencia adicional para el inquilino, contacte al Comité de Derechos de la Vivienda de San Francisco (Housing Rights Committee of San Francisco) al 415-703-8644, al Centro de Desarrollo Comunitario del Barrio Chino (Chinatown Community Development Center) al 415-984-2728, al Sindicato de Inquilinos de San Francisco (San Francisco Tenants Union) al 415-282-6622, o visite el sitio web de la Coalición Contra el Desplazamiento de San Francisco (San Francisco Anti-Displacement Coalition): www.sfadc.org.

Para obtener asistencia adicional para el propietario, contacte a la Asociación de Apartamentos de San Francisco (San Francisco Apartment Association) al 415-255-2288.

Para servicios de mediación, los inquilinos o propietarios pueden contactar a la línea de asistencia de la Asociación de Abogados de San Francisco (Bar Association of San Francisco) llamando al 415-782-8940 o escribiendo a cis@sfbbar.org.

Para obtener más información, visite nuestro sitio web y consulte periódicamente las actualizaciones: <https://sf.gov/information/about-eviction-moratorium-residents-due-covid-19>. Para obtener información general, contacte a la Oficina de la Alcaldesa para la Vivienda y Desarrollo Comunitario en eviction.moratorium@sfgov.org o visite el sitio web de la Junta del Control de Rentas de San Francisco: <https://sfrb.org/la-junta-del-control-de-rentas>.